

“Grijs of groen”

Kadernotitie

Woonvisie gemeente Dalfsen

2011 t/m 2015

1 Inleiding

Uit 2010 eindigt de looptijd van het 'Geactualiseerd woonplan Dalfsen 2007 -2011. De gemeente Dalfsen hecht aan een gefundeerd woonbeleid en wil daarom overgaan tot het opstellen een nieuwe woonvisie voor de periode 2011 tot en met 2015. Een woonbehoefteonderzoek maakt deel uit van dit proces.

Daarnaast vereist de provinciale Omgevingsvisie- en verordening een met de provincie afgestemde woonvisie als onderligger voor bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe uitbreidingslocaties.

In de woonvisie zullen ontwikkelingen op het gebied van demografie, wonen, welzijn en zorg aandacht krijgen waarbij ook de uitgangspunten van met de woonvisie raakvlakken hebbende beleidsvisies worden betrokken.

Voordat met het opstellen van de woonvisie wordt gestart, dient de raad de uit te werken beleidskaders vast te stellen. Deze notitie stelt de raad de uit te werken hoofdlijnen voor met daarbij een keuzerichting voor deze nieuwe woonvisie.

2 Doel

Een woonvisie voor de periode 2011 tot en met 2015, met een doorkijk naar 2020, dat aansluit bij en inspeelt op huidige en toekomstige ontwikkelingen, waarin visie en doelen worden aangegeven.

3 Uitwerking in hoofdlijnen

De woonvisie zal in moeten gaan op de volgende aspecten:

- actuele inventarisatie van aard en omvang van de bestaande woningvoorraad en het bestaande vraag en aanbod van woonmilieus;
- een overzicht van de geldende en in voorbereiding zijnde plannen voor woningbouw;
- een visie op de plannen en mogelijkheden voor herstructurering van bestaande woongebieden;
- de voorraad direct en op termijn uitgeefbare grond en het verwachte en voorgenomen tempo van uitgifte;
- de verwachte dan wel voorzienbare ontwikkelingen op de woningmarkt;
- de verwachte dan wel voorzienbare demografische ontwikkelingen en effecten daarvan op de woningbouwbehoefte;
- formuleren uitgangspunten voor het maken van prestatieafspraken met provincie en woonstichtingen;
- een visie met het thema wonen en zorg;
- huisvesting van bijzondere doelgroepen;
- huisvesting van alleengaanden / jongeren;
- doorstroomwoningen;
- energie en duurzaamheid;
- afstemming tussen woonvisie en structuurvisie.

4 Demografische ontwikkelingen

In oktober 2008 heeft SGBO op basis van de Primos-prognose 2007 van ABF Research het rapport 'Demografische ontwikkelingen en maatschappelijke trends in Dalfsen' opgesteld (uitgangspunt 2020).

Belangrijke conclusies uit het rapport zijn:

- De bevolkingsprognose (Primos 2007) gaat er van uit dat het aantal inwoners zich tot 2020 voortzet met een lichte groei van 0,7% per jaar (van 26.540 per 1-1-2007 naar 29.048 per 1-1-2020). De groei wordt vooral veroorzaakt door natuurlijke groei (geboorteoverschot) en iets minder door binnenlandse migratie (er komen meer inwoners van buiten de gemeente naar Dalfsen dan dat er verhuizen vanuit Dalfsen);
- Een verwachte groei van het aantal huishoudens tot 2020 met 1,3% per jaar (van 9.665 per 1-1-2007 naar 11.325 per 1-1-2020);
- Het verschil tussen de geringe stijging van het inwoneraantal en de veel grotere groei van het aantal huishoudens laat zien dat het proces van gezinsverduunning zich voortzet;
- Het aantal 65-plussers stijgt van 4.083 per 1-1-2008 naar 5.935 per 1-1-2020, een stijging van 45%;
- Het aantal 0 -19 jarigen stijgt in dezelfde periode met 2,17% van 7.264 naar 7.422 en het aantal 20 – 64 jarigen met 1,73% van 15.424 naar 15.691.

| Tot 2040 voorziet Primos een lichte groei van het inwoneraantal.

5 Beleid

Onderstaand wordt in het kort de uitgangspunten van met de woonvisie raakvlakken hebbende beleidsvisies samengevat.

Gemeente Dalfsen

- Bij uitstek Dalfsen; Missie I Visie gemeente Dalfsen 2020
Vanuit het thema leven en welzijn wordt ingezet op behoud van een basisaanbod van voorzieningen in alle kernen. Voor de kwaliteit van leven is een goed voorzieningenniveau op het gebied van onderwijs, zorg en welzijn en vrije tijd cruciaal en benodigd voor de vitaliteit van de gemeenschappen.

De gemeente Dalfsen heeft de ambitie om richting 2020 groene, duurzame en diverse woonmilieus te realiseren. Dit vraagt om het toevoegen van onderscheidende woonmilieus met bijzondere kwaliteiten. Hoogwaardige en vernieuwende architectuur en duurzaam bouwen zijn daarbij een essentieel uitgangspunt voor de gemeente.

Om dit te realiseren is het belangrijk om middels beleid de kaders voor deze ontwikkelingen vast te leggen. Dit zal gebeuren in de vorm van een kwaliteitshandvest woningbouw.

Gezien de bevolkingsontwikkeling werkt de gemeente gericht aan woningaanbod in combinatie met zorg, zodat mensen met een beperking zo veel mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen met de voorzieningen in de buurt.

- Raadsdocument 2010 – 2014 / Coalitieakkoord 2010 – 2014

- Plattelandsvisie
Geeft integrale visie op de ontwikkelingen in het buitengebied en de kleine kernen en is in dit verband een richtinggevend strategisch beleidsdocument voor:
 - Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's)
Biedt mogelijkheden voor wonen en woningsplitsing in vrijkomende karakteristieke agrarische bebouwing.
 - Rood voor Rood
Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² landschapontsierende bedrijfsgebouwen kan onder voorwaarden op de kavel een nieuwe woning worden teruggebouwd.
- Klimaat- en duurzaamheid 2009 – 2012
Doel van het klimaat- en duurzaamheidsbeleid is het realiseren van een volledig CO₂-neutraal Dalfsen in 2025. De volumemaatregelen met betrekking tot energiebesparing liggen vooral in de gebouwde omgeving en het bedrijfsleven.
- Wmo Beleidskader 2008 – 2011
Doel is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen in hun eigen woon- en leefomgeving. Hierbij hoort een samenhangend beleid dat voorziet in de vraag naar passende woningen, op preventie gerichte welzijnsactiviteiten, sluitend zorgaanbod en afstemming tussen wonen, welzijn en zorg.

Provincie

Middels de Omgevingsvisie stuurt de provincie op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Belangrijke beleidskeuzes daarbij zijn o.a.:

- de aandacht voor herstructurering;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door toepassing van de 'SER-ladder';
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

De Catalogus Gebiedskenmerken beschrijft de gewenste ambitie per gebied.

6 Keuzevarianten

Uit het rapport 'Demografische ontwikkelingen en maatschappelijke trends in Dalfsen' blijkt dat het inwoneraantal tot 2020 licht zal blijven groeien. Deze bevolkingsgroei is met name het gevolg van de natuurlijke groei.

Het aantal 65-plussers zal tot 2020 fors toenemen. De overige leeftijdscategorieën vertonen een minimale stijging.

Met dit gegeven leggen wij u de volgende 2 keuzevarianten voor:

- A. Inzetten op 65-plussers (grijs)
De toenemende vergrijzing vraagt om voldoende geschikte (0-treden, levensloopbestendige, rolstoelgeschikte, aanpasbare) woningen voor 65-plussers, zodat deze zich kunnen vestigen nabij de voorzieningen.

B. Inzetten op starters / jonge gezinnen (groen)

De lichte toename van het inwoneraantal door natuurlijke groei is met name het gevolg van het in 2002 ingezette beleid om bij uitgifte van bouwgrond de starters als doelgroep aan te merken. Van alle uitgeefbare kavels op uitbreidingslocaties is momenteel 20% bestemd voor sociale koopwoningen en 25% voor vrije sectorkavels, beiden voor starters.

Door zorg te dragen voor voldoende vestigingsmogelijkheden voor de groep starters en doorstroomwoningen voor jonge gezinnen met kinderen, wordt de vergrijzing (verhoudingsgewijs) geremd en een zo evenwichtig mogelijke bevolkingssamenstelling bewerkstelligd.

Gewenste voorkeursrichting

Aan de vergrijzing valt niet te ontkomen. Het onder A. geschetste scenario om daarom in te zetten op de bouw van geschikte woningen voor vestiging van deze groep nabij de voorzieningen biedt geen soelaas.

De praktijk wijst echter uit dat de 65-plussers zolang mogelijk zelfstandig op de hun vertrouwde plek willen blijven wonen, eventueel met aanpassing van de woning en inschakeling van hulp. Zodra door afnemende gezondheid zelfstandig wonen niet meer mogelijk is, verhuist men noodgedwongen naar een zorginstelling.

Ook nemen de vestigingsmogelijkheden voor starters / jonge gezinnen daardoor af, met als gevolg dat zij zich elders zullen vestigen. Hierdoor zal op termijn de nu nog voorspelde lichte groei zich ombuigen naar een daling, waardoor de vergrijzing verhoudingsgewijs sneller toe zal nemen en krimp optreedt. Daardoor zullen op langere termijn de voorzieningen (sport, onderwijs, middenstand) terug lopen, met als gevolg verslechtering van het woonklimaat.

Om het bovenstaande het hoofd te kunnen bieden, wordt ingezet op voldoende vestigingsmogelijkheden voor starters en bevordering van de doorstroommogelijkheden voor jonge gezinnen met kinderen. Immers zij zijn van groot belang voor het behoud en de ontwikkeling van de kwaliteit van leven. Daarnaast zal ook aandacht worden geschonken aan (de) huisvesting van de groeiende groep 65-plussers. Zie ook onder punt 7.

7 Wonen, zorg en welzijn

De gemeente ontwikkelt in overleg met de zorgaanbieders en de betrokken woningcorporaties een beleidsvisie met het thema wonen en zorg. Aan deze beleidsvisie wordt uiterlijk 1-1-2011 een definitie voor woonservicegebieden en een uitvoeringsplan gekoppeld.

De gemeente streeft er naar dat per 1 januari 2015 ten minste 50% van de huishoudens in enigerlei vorm van een woonservicegebied woont, zodat mensen zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Een woonservicegebied biedt algemene voorzieningen en aanpasbare woningen of woningen die geschikt zijn voor zorgbehoevenden (bijvoorbeeld levensloopbestendige en 0-tredewoningen).